

QUARTIERENTWICKLUNG IN MITTELGROSSEN STÄDTEN

ZUSAMMENFASSUNG DES SCHLUSSBERICHTS

Lausanne, März 2005



BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI
UFFIZI FEDERAL PER L'ABITAR

QUARTIERENTWICKLUNG IN MITTELGROSSEN STÄDTEN

ZUSAMMENFASSUNG DES SCHLUSSBERICHTS

Doris SFAR
Chantal DESCHENAUX
Mark REINHARD

Adresse der Verfasser:
Communauté d'études pour l'aménagement du territoire, CP 555, 1001 Lausanne

Lausanne, März 2005

QUARTIERENTWICKLUNG IN MITTELGROSSEN STÄDTEN

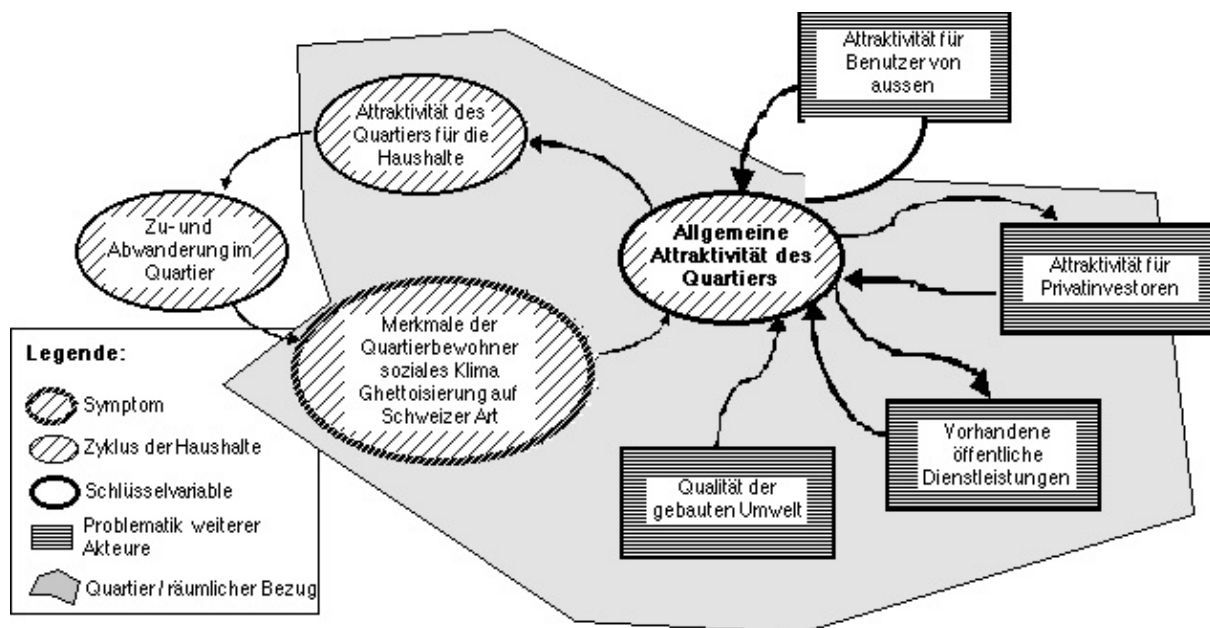
Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat im Rahmen seines Forschungsprogramms 2001-2003 die Forschungsgruppe C.E.A.T. (Communauté d'études pour l'aménagement du territoire) mit einer Studie zu den Problemquartieren mittelgrosser Städte beauftragt. Die Behörden sind auf Quartierebene mit Fehlentwicklungen konfrontiert. Sie sehen sich vor die Aufgabe gestellt, die Lebensqualität in diesen heruntergekommenen Quartieren mit geeigneten Mitteln zu erhalten, wieder herzustellen oder zu verbessern. Diese Studie soll dazu beitragen, die Entwicklungsdynamik von Wohnquartieren besser zu verstehen, die Parameter für Positiventwicklungen zu identifizieren und entsprechende Empfehlungen an die Behörden, insbesondere die Gemeindebehörden, zu formulieren.

Forschungsproblematik

Die Studie geht von der Feststellung aus, dass mittelgrosse Gemeinden – ähnlich wie die grossen urbanen Zentren – vermehrt mit Wohnquartieren zu tun haben, in denen sich problematische Faktoren häufen: Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen, heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechende Wohnbauten, unfreundliches Wohnumfeld sowie Gebäude mit teilweise hohem Erneuerungsbedarf, schwieriges Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen, Konflikte in der Nachbarschaft. Diese Quartiere haben erhebliche Imageprobleme. Sie werden von denjenigen Haushalten verlassen oder gemieden, die sich dies leisten können. Sie werden mehr und mehr von einer sozial schlecht integrierten Bewohnerschaft bevölkert und werden auf diese Weise zu Gebieten der Ausgrenzung. Allerdings kann man im Falle der Schweiz nicht von eigentlichen Ghettos sprechen. In diesen Problemquartieren geht das Quartierleben zurück, verändert seinen Charakter oder verschwindet ganz. Eine solche Entwicklung vermindert die Attraktivität eines Quartiers und verschärft die Problematik der demografischen Zusammensetzung. Gleichzeitig oder als Folge davon verschlechtert sich die Wohnsubstanz, da die Besitzer kein Interesse mehr haben, in ihre Immobilien zu investieren, oder weil sie infolge sinkender Mietwerte und schlechtem Image nicht mehr über die nötigen finanziellen Mittel verfügen. Schliesslich verschlechtern sich die Bedingungen, unter denen die öffentlichen Dienstleistungen erbracht werden, was im Schulbereich besonders problematisch ist. Letzteres verstärkt die Marginalisierung der aus den betroffenen Quartieren stammenden Jugendlichen und jungen Arbeitssuchenden, bewirkt aber auch den Wegzug von Haushalten mit Kindern im Einschulungsalter, welche sich Sorge um die Unterrichtsqualität machen.

Die Studie identifiziert die Lebensqualität eines Quartiers als Schlüsselvariable für Entwicklungs- und Steuerungsprozesse. Die Attraktivität beeinflusst in hohem Masse das Verhalten der beteiligten Akteure (siehe nachfolgende Graphik). Sie ist sowohl Ursache als auch Wirkung eines Zyklus, der vom Verhalten der Haushalte geprägt ist (Schrägstriche). Dieser Zyklus widerspiegelt, was allgemein für das Hauptproblem dieser Quartiere gehalten wird, nämlich die Konzentration einer sozial und ökonomisch benachteiligten Bewohnerschaft. Diese Konzentration wird in der Studie als Symptom für Fehlentwicklungen dargestellt. Das Verhalten der Haushalte (Zuzug, Wegzug) neigt dazu, sich zu erhalten und kann nur schwer durch Interventionen der öffentlichen Hand beeinflusst werden. Die allgemeine Attraktivität eines Quartiers ist jedoch auch Ursache und Folge des Verhaltens weiterer Akteure, seien es private oder öffentliche (waagrechte Striche). Diese Akteure beeinflussen die Dynamik der Quartierentwicklung auf verschiedenen Ebenen, durch ihre Investitionen, die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen, durch Konsum, usw.

Entwicklungsdynamik von gefährdeten Quartieren



Die Studie gilt den komplexen Mechanismen der Quartierentwicklung. Dabei kann es sich um periphere Quartiere handeln, die vor allem dem Wohnen dienen, oder um Altstadtgebiete, wo das Wohnen mit andern Funktionen zusammentrifft. Die Studie basiert auf der Forschung in drei Quartieren mittelgrosser Gemeinden: Burgdorf, Delsberg und Meyrin. Die Quartiere von Burgdorf und Meyrin dienen beinahe ausschliesslich dem Wohnen. Die Gebäude – grosse Miethäuser – stammen hauptsächlich aus den sechziger und siebziger Jahren. Im Fall von Delsberg handelt es sich um ein zentral gelegenes Quartier in der Altstadt, das neben dem Wohnen auch wichtige Funktionen für das öffentliche, kulturelle und kommerzielle Leben erfüllt. Diese drei Quartiere wurden von den jeweils zuständigen Gemeinde-

behörden als Gebiete mit problematischer Entwicklung identifiziert. Geschah dies in den beiden ersten Fällen aufgrund einer markanten ethnischen Segregation und wegen problematischen Verhaltensweisen einzelner Bewohner, beruht die Auswahl des dritten Falls auf einer wirtschaftlichen Fehlentwicklung sowie der Schwierigkeit seitens der Behörden, eine Strategie zur Quartieraufwertung, welche von den Hauptakteuren mitgetragen wird, einzuleiten.

Gefährdete Quartiere: welche Realität(en)?

Zwei Arten von Quartieren: multifunktionales Zentrum oder Wohnquartier

Die aufgrund ihrer Zentrumslage multifunktionellen Quartiere werden von verschiedenen Nutzungen in Anspruch genommen, die nicht zwingend aufeinander abgestimmt sind. Die Zentren sind begehrt; vielfältige Bedürfnisse, Erwartungen und Ansprüche unterschiedlicher Akteure richten sich auf sie. Den Zentrumsquartieren fällt es schwer, alle Funktionen unter einen Hut zu bringen und den zuweilen widersprüchlichen Erwartungen gerecht zu werden. Es gibt Interessenskonflikte, wobei die Gefahr droht, dass eine Aktivität dominiert und das fragile Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Funktionen empfindlich gestört wird. Mögliche Konsequenzen sind Spannungen oder aber der Rückzug von einem Teil der Akteure aus dem Quartier.

Diejenigen Problemquartiere, die vorwiegend dem Wohnen dienen und meist am Rande einer Gemeinde liegen, sind Gebiete, deren Bewohnerschaft sich nur schlecht mit ihrem Umfeld identifizieren kann. Es sind Orte, wo bezüglich der künftigen Quartierentwicklung Anzeichen eines Abgangs sichtbar werden, wo sich Immobilienbesitzer nicht mehr ausreichend um ihre Immobilien kümmern und sich die öffentliche Hand zu wenig engagiert. Die ansässige Bevölkerung zieht sich ins Private zurück, nimmt am sozialen Leben des Quartiers kaum mehr teil, womit sie auch kaum mehr ihre Bedürfnisse gegen aussen kommunizieren vermag.

Diskriminierung und Fokussierung auf gewisse Probleme

Problemquartier oder gewöhnliches Quartier? Die Antwort lässt einen gewissen Interpretationsspielraum zu und selten herrscht Einigkeit in der Einschätzung über den Zustand eines Quartiers. Das Bild, welches sich die verschiedenen Akteure machen, ist in hohem Masse von intuitiven Vorstellungen oder gar Vorurteilen geprägt und wird nicht anhand von Fakten überprüft. Die Quartierschilderungen sind häufig vereinfachend und stark personenabhängig. Sie unterscheiden sich je nach Weltanschauung, Lebenseinstellung. In den Wohnquartieren wird als Hauptfaktor für die Verschlechterung der Lebensqualität oft die Zusammensetzung der Bevölkerung betont. Ein hoher Ausländeranteil wird quasi automatisch mit Schwie-

rigkeiten im Zusammenleben, mit abnehmender Anerkennung sozialer Normen und Verschlechterung des Sicherheitsgefühls gleichgesetzt. Die betroffenen Quartiere werden stark stigmatisiert, vermögen wegen des negativen Images kaum noch neue Haushalte anziehen und werden schlussendlich zu Orten der Ausgrenzung. In den multifunktionellen Zentrumsquartieren verursacht – einmal abgesehen davon, dass es auch dort Probleme zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen geben kann – vor allem die Konkurrenz unter verschiedenen Nutzungen Probleme, also der Dominanz, respektive der Unterlegenheit einer Nutzung gegenüber den anderen.

Diese sehr intuitive Einschätzung der Lebensqualität in den Quartieren hat zur Folge, dass die Akteure in ihren Vorstellungen die sichtbareren, vordergründigen Aspekte ins Zentrum setzen, was wiederum die bestehenden Bilder erhärtet. Dabei unterscheiden sich die Wahrnehmungen schon innerhalb der verschiedenen Akteurgruppen stark. Die Vorstellungen von einem Quartier, seiner Lage, seinen Problemen und Entwicklungspotentialen scheinen nicht in erster Linie von der Gruppenzugehörigkeit abhängig zu sein, sondern in starkem Masse von individuellen Faktoren bestimmt zu werden. Mitentscheidend sind die Haltung gegenüber der allgemeinen Gesellschaftsentwicklung, die Verbundenheit mit dem Quartier und den andern Akteuren sowie die Art und Weise, wie die Beurteilung über das Quartier entstanden ist (aufgrund täglicher oder sporadischer Quartiererfahrung oder nur vom «Hörensagen»).

Interaktion der Akteure

Die verschiedenen Akteure sind sich oft dessen nicht bewusst, dass eine harmonische und auf gemeinsam erarbeitete Vorstellungen beruhende Quartierentwicklung im Interesse aller Beteiligten liegt. Leider dominieren häufig Eigennutz und Partikulärinteressen, was ein sich gegenseitiges Konkurrenzieren (jeder sucht den eigenen Vorteil), oder aber den Rückzug aus dem Quartier einzelner Protagonisten bewirken kann.

In den Zentrumsquartieren wirkt eine grosse Zahl von Akteuren mit, die versucht, die Entwicklung des Quartiers zum eigenen Vorteil zu beeinflussen. Die Beziehungen der Akteure sind meist komplex, und das Kräfteverhältnis wird von andersweitigen Faktoren bestimmt – namentlich wirtschaftlicher Art –, die den Aktionsraum des Quartiers bei weitem sprengen. Wohnquartiere kennen eine weitaus geringere Anzahl von Akteurgruppen; davon hält sich ein Teil im Hintergrund. Die Einwohner, teilweise aber auch die Behördenvertreter, haben allgemein nur unklare Vorstellungen zu den Anforderungen an die Quartierentwicklung sowie zur Rolle, die die Gemeinde in dieser Hinsicht übernehmen könnte. Quartieranliegen sind umso schwieriger sichtbar zu machen als Quartiervereine in Wohngebieten nicht sehr zahlreich sind und nur selten tätig werden in Stadtentwicklungsfragen.

Die unterschiedlichen Gruppen sind vorwiegend schwach organisiert. Auch verfügen die Bewohnerschaft, Eigentümer, Hausverwaltungen sowie die Behördenvertreter über keine Struktur, in welcher sie untereinander den Austausch in Fragen der Quartierentwicklung pflegen könnten. So bestehen kaum Beziehungen zwischen den Interessengruppen eines Quartiers. Kommt hinzu, dass die Kontakte innerhalb der verschiedenen Abteilungen der Gemeinde- und Kantonsverwaltung oft rein administrativer Natur sind. Die Unkenntnis über die Ansichten der andern Beteiligten sowie das Fehlen von Interessen, die als gemeinsam anerkannt sind, bilden Ursache und zugleich Folge des geringen Organisationsgrades der Akteurguppen.

Die entscheidende Rolle des Wohnungsangebotes

Das Angebot an Wohnungen beeinflusst die Attraktivität der Wohnquartiere in entscheidendem Mass. Dies trifft auch auf jene Quartiere zu, wo soziale und demographische Probleme offenkundig sind. Die Ausstattung der Wohnungen und vor allem ihr Preis sind ausschlaggebend, welche Segmente der Bevölkerung angesprochen werden können. Je unterschiedlicher das Wohnangebot eines Quartiers ist, desto heterogener sind die Haushalte, die sich dafür interessieren. Problem geplagte Quartiere bleiben attraktiv aufgrund der dort erschwinglichen Mieten, allerdings vor allem für Haushalte mit niedrigem Einkommen. Der Mietpreis wird zum bestimmenden Faktor der ökonomischen Segregation. Da Migranten und Migrantinnen in den sozio-ökonomisch schwachen Schichten übervertreten sind, folgt aus der ökonomischen Segregation fast zwingend ein erhöhter Ausländeranteil: die ökonomische Segregation erscheint folglich als ethnische Segregation.

Ein hoher Ausländeranteil wird von vielen Leuten als grundsätzlich problematisch erachtet. Er ist – in den Vorstellungen, und manchmal auch faktisch – gleichbedeutend mit Problemen des Zusammenlebens, Unordnung, sozialen Spannungen oder gar Gewalt. Migrantinnen und Migranten verkörpern gewissermassen die Marginalisierung eines Quartiers, sein Abdriften zu einem «Ausländerviertel». Dies geschieht selbst dann, wenn die Fakten eine andere Sprache sprechen und die Ausländer und Ausländerinnen in keiner Weise für die hervorgehobenen Probleme verantwortlich gemacht werden können. Denn oft wird vergessen, dass das Wohnen in erster Linie eine Ursache der ökonomischen Segregation ist und erst in zweiter Linie eine solche der ethnischen Segregation. Das «Armen-Quartier» schreckt all jene ab, die es sich leisten können, in einer attraktiven Umgebung zu wohnen.

Die Attraktivität eines Wohnangebots beruht einerseits auf der architektonischen Gestaltung, andererseits auf der Immobilienverwaltungspraxis. Offenkundig schlecht unterhaltene Bauten verbreiten ein negatives Image, selbst wenn die Wohnungen an und für sich ansprechend wären. In den sogenannten benachteiligten Quartieren wird die Entwicklung des Immobilienbestandes durch eine Reihe nachteilig wirkende Faktoren gebremst: Die

mangelnden ökonomischen Ressourcen der Mieter und Mieterinnen zeitigen seitens der Eigentümer ein sehr geringes Interesse für Investitionen zur Hebung des Wohnstandards. Der Aufbesserungsbedarf ist meistens erheblich, die Kosten aber oft aufgrund der Bauweise übermässig hoch. Da kaum Aussicht besteht, die getätigten Investitionen zu amortisieren, überrascht es nicht, wenn kurzfristige Renditestrategien in diesen Quartieren weit verbreitet sind.

Solange die Anziehungskraft des Wohnungsangebotes zusehr beschränkt ist und nicht längerfristig gesichert ist, gibt es kaum Hoffnung für eine Aufwertung dieser Quartiere. Obwohl die Wohnungsnachfrage intakt bleibt, ziehen solche Quartiere doch ausschliesslich Leute mit geringem Einkommen oder Sozialhilfeempfänger an. Sollte nichts unternommen werden in Sachen Immobilienunterhalt droht ein dauerhafter Verarmungsprozess.

Neben problematischen gibt es auch wichtige positive Aspekte

Die gefährdeten Quartiere haben viele Probleme, die in einem direkten Zusammenhang mit ihrem schlechten Ruf stehen. Sie haben jedoch auch eine Reihe von Stärken aufzuweisen, die vermehrt in den Vordergrund gerückt werden sollten. So bieten die Quartiere mittelgrosser Städte – insbesondere dann, wenn sie am Siedlungsrand liegen – ein angenehmes, meist grünes und ruhiges Wohnumfeld. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in der Regel gewährleistet, und der Umstand, dass sie weit ab von Transitachsen liegen, erspart ihnen unerwünschte Immissionen. Hinsichtlich Dienstleistungen bieten diese Quartiere meistens gute Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten sowie Kinderspielplätze und Schulen. Selbst wenn diese Angebote nicht verallgemeinert werden können, bilden sie in mittelgrossen Städten der Schweiz doch keine Ausnahme. Solchen positiven Aspekte sollte mehr Beachtung geschenkt werden, insbesondere im Rahmen von Auwertungsbemühungen gefährdeter Wohnzonen.

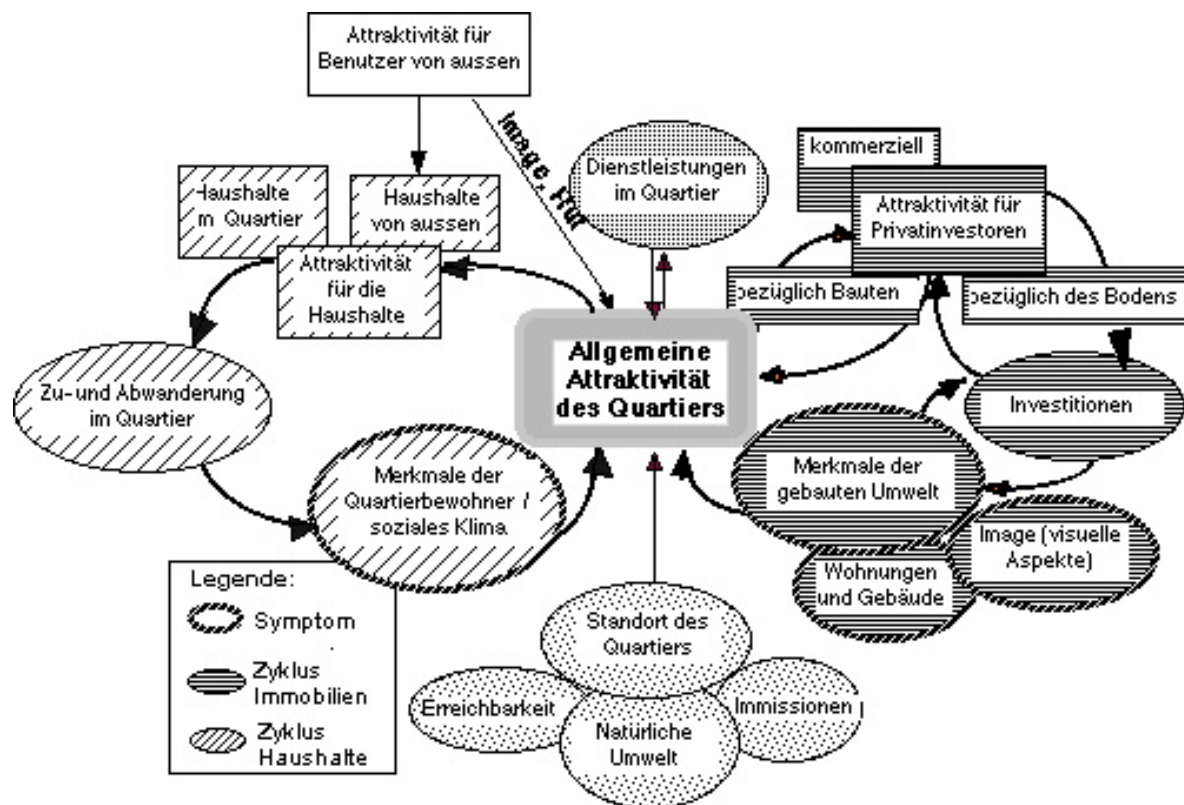
Fazit

Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen lässt sich die anfangs gezeigte Analyse verfeinern (siehe nachstehende Graphik). Die vertiefte Sichtweise macht deutlich, dass die einseitige Fokussierung auf problematische Haushalte zu keiner dauerhaften Verbesserung der Quartierentwicklung führt. Ein solcher Ansatz würde eine Reihe wichtiger Faktoren missachten, die für die Lebensqualität eines Wohngebietes ebenfalls entscheidend sind.

Wir stellen somit fest, dass es im Entwicklungsprozess zwei Zyklen gibt, jenen der Haushalte und jenen der Immobilien. Bezüglich der Haushalte scheint sich die Anfangshypothese zu bestätigen: die allgemeine Attraktivität eines Quartiers ist tatsächlich für die Migrationsbewegungen der Bevölkerung verantwortlich, und somit für die Zusammensetzung der Quartierbewohner,

insbesondere was den sozio-ökonomischen Status betrifft. Die Wohnattraktivität eines Quartiers hängt in hohem Mass von dessen Ruf ab: die Bilder und Vorstellungen über ein bestimmtes Quartier ziehen aussenstehende Haushalte an oder stossen sie ab.

Faktoren, die auf die Qualität eines Wohnquartiers einwirken



Andererseits zeigt sich, dass die Qualität eines Quartiers in einem engen Zusammenhang steht mit den Möglichkeiten für private Immobilien-Investoren. Je nach Umfang und Einsatzgebiet bestimmen die Finanzflüsse über die Qualität der gebauten Umwelt. Letztere wiederum hat Einfluss auf den Mietwert der Wohnungen, auf die Wesensart der Haushalte und, aufgrund ihres grossen Gewichts für das Erscheinungsbild, auf das Image des ganzen Quartiers.

Weiter ist der Standort eines Quartiers ein wichtiger Entwicklungsfaktor, so die Lage innerhalb des Gemeindegebietes (Nähe zum Zentrum, Erreichbarkeit, Bezug zum übrigen Gemeindegebiet), die Beschaffenheit der näheren Umgebung sowie der Einfluss störender Immissionen (Verkehr, Gewerbe usw.). Der Standort ist hinsichtlich Lebensqualität ein gewichtsvoller Faktor, da Einflüsse negativer Art nur schwer verändert, positiver Art jedoch leicht erhalten werden können.

Unter Dienstleistungen im Quartier erfassen wir in erster Linie die für die Bewohner und Bewohnerinnen interessanten Angebote (Geschäfte, Schulen, Freizeitmöglichkeiten, usw.). Die Bevölkerung bewertet diese aufgrund von Bedarf und Nutzen, den sie daraus ziehen kann. Die Vorteile eines Quartier-

ladens zum Beispiel können ebenso stark gewichtet werden wie die Erreichbarkeit einer Primarschule. Auf der Ebene eines Wohnquartiers gilt es darauf zu achten, in welchem Masse Dienstleistungen für die Bewohner zeitmässig gut zugänglich sind, z.B. inbezug auf die Weg- und Öffnungszeiten. In der Graphik wird vor allem die Lebensqualität eines Quartiers für dessen Bewohner und Bewohnerinnen dargestellt. Sie lässt diejenigen Aspekte beiseite, die mit der Zentrumsfunktion gewisser Quartiere zu tun haben (Freizeit, Konsum, Erholung) und auch externen Benutzern offenstehen. Diese stehen oft in Konkurrenz zu den Interessen der Quartierbewohner.

Empfehlungen zuhänden der Gemeinden

Unterschiedliche Einschätzungen und subjektiv beeinflusste Informationen machen es schwierig, ein Quartier objektiv zu beschreiben. Die untersuchten Fallbeispiele gestatten es jedoch, drei Dimensionen zu bestimmen, innerhalb derer eine Gemeinde eine Entwicklung verfolgen kann, die im öffentlichen Interesse liegt.

Quartierpolitik

Unter Quartierpolitik verstehen wir den Zugang zu den Problemen auf Quartierebene. Sie strebt eine Entwicklungsstrategie an, welche diejenigen Mechanismen aufhalten kann, die eine positive Entwicklung verhindern. Sie berücksichtigt sämtliche Probleme auf Stufe Quartier sowie deren Vernetzung untereinander. Sie versucht die Komplexität der verschiedenen Einflussfaktoren zu erfassen, und zwar unabhängig davon, ob diese das Resultat von objektiven Gegebenheiten oder von subjektiven Wahrnehmungen sind, und auch unabhängig davon, ob sich diese Faktoren negativ oder positiv auswirken bzw. als positiv oder negativ wahrgenommen werden.

Damit eine solche Quartierpolitik möglich wird, muss eine Gemeinde einen starken politischen Willen zeigen und als überzeugender Partner auftreten. Eine aktive Quartierpolitik setzt gute Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse voraus. Ein solches Wissen kann beispielsweise durch eine Quartierbeobachtungsstelle mit der Erhebung objektiver Daten und Informationen gewonnen werden. Es bildet die Voraussetzung für eine sachliche Diskussion über die Situation der Quartiere, ist jedoch ungenügend für die Lösungsfindung. Auf Verwaltungsebene sollten die Bemühungen zuerst darauf abzielen, den Austausch unter den betroffenen Dienststellen möglich zu machen, zum Beispiel über ein der Quartierentwicklung gewidmetes Gremium; so wird es möglich, Informationen zu bündeln und einen konstruktiven Dialog entstehen zu lassen.

Aber die Gemeinde kann nicht autonom handeln, sondern muss mit den übrigen Akteuren zusammenarbeiten, welche auf die Entwicklung des Quartiers Einfluss nehmen. Um ein Problem zu lösen, muss es vorgängig von allen Beteiligten als solches erkannt werden. Mit Gesprächen über die

Situation vor Ort, mit Problemanalysen und der Ausarbeitung von Lösungen muss ein Konsens gefunden werden, dessen konkrete Umsetzung in die Zuständigkeit der beteiligten Parteien fällt. Die Gemeindebehörden achten dabei darauf, dass die angestrebten Massnahmen und Aktionen die politischen Vorgaben der Stadt einhalten, so dass sich das Quartier bestmöglichst in die urbane Landschaft einfügt.

Integrationspolitik

Ein Quartier ist in erster Linie ein Ort zum Leben. Für neu Ankommende, insbesondere wenn es sich um eine ausländische Bewohnerschaft handelt, bildet es eine erste Ebene für deren Integration. Aus Erfahrung weiss man, dass eine gelungene Integration oft das Resultat einer aktiven Teilnahme am sozialen Leben ist. Folglich ist es wichtig, dass sich die Quartierbewohner selbst als Beteiligte an der Quartierentwicklung verstehen und entsprechend am Quartierleben teilnehmen. So wird das Quartier zu einem Ort des Miteinanders anstatt des alleinigen Nebeneinanders.

Integrationspolitik auf Quartierebene muss unseres Erachtens 1) die Migranten erreichen und sie am Quartierleben teilnehmen lassen; 2) die Vernetzung innerhalb des Quartiers unter Einbezug sämtlicher Möglichkeiten fördern; 3) die Möglichkeiten zur Partizipation ausbauen und die Bewohnerschaft aktiv in die Entscheidungsprozesse einbeziehen.

Um Punkt 1 zu erreichen, braucht es kulturelle Mediatoren (Sprach- und Kulturübersetzer), an die man sich für Auskünfte der unterschiedlichsten Art wenden kann. Es braucht Räumlichkeiten (z.B. ein Quartierzentrum) oder zumindest eine Ansprechperson (z.B. der Hauswart), wo die Bewohner Informationsmaterial zum Gemeindeleben beziehen können, das – wenn möglich – in verschiedenen Sprachen abgefasst ist. Punkt 2 erfordert, dass die sozialen Bande im Quartier mittels soziokultureller Animation auf Quartierstufe gestärkt werden. Punkt 3 verlangt die aktive Beteiligung der Quartierbevölkerung. Dafür soll eine breite Palette von Verfahren und Methoden bereitstehen, um die Mitsprache der Bevölkerung zu fördern (Zukunftswerkstatt, Bürgerforum, lokale Agenda 21, usw.).

Wohnpolitik

Da viele Quartiere ausschliesslich dem Wohnen dienen, kann sich für eine Stadt eine eigentliche Wohnpolitik als nützlich erweisen. Eine solche Politik betrifft zwei Bereiche: zum einen tritt die Gemeinde selbst als Eigentümerin oder (Mit-)Verwalterin von Liegenschaften auf, zum andern kann sie die bauliche Entwicklung privater Immobilien beeinflussen.

Als Liegenschaftsbesitzerin muss die Gemeinde hinsichtlich Bauerneuerung und Gebäudeunterhalt eine Vorreiterrolle einnehmen und wirksam in die Entwicklung eingreifen. Anreize schaffende Massnahmen, welche auf einen ver-

besserten Gebäudeunterhalt oder auf eine Diversifizierung des Wohnungsangebots abzielen, bilden eine weitere Möglichkeit, die Quartierentwicklung positiv zu beeinflussen.

Zum andern kann die Gemeinde auch private und öffentliche Akteure zusammenbringen, um die gegenseitigen Bedürfnisse zu klären. Zum Beispiel kann sie die «kleinen», über wenig Mittel verfügende Immobilienbesitzer in Fragen der Gebäudesanierung und -erneuerung unterstützen. Weiter ist es wichtig, die Immobilienbesitzer und -verwalter für eine nachhaltige Bewirtschaftung zu gewinnen und sie für die mit dem Wohnen verbundenen sozialen Aspekte zu sensibilisieren. Die Vereinbarung einer Charta zwischen den Immobilienbesitzern und -verwaltern einerseits und der Stadt andererseits könnte eine globale und kohärente Quartierentwicklung begünstigen.



Publikationen

SFAR Doris, DESCHENAUX Chantal, REINHARD Mark, 2004, Développement des quartiers dans les villes moyennes. Rapport de synthèse. Lausanne: C.E.A.T., 53 p.

SFAR Doris, DESCHENAUX Chantal, REINHARD Mark, 2004, Développement des quartiers dans les villes moyennes. Rapport annexe: études de cas. Le cas de Burgdorf – le quartier de Gyrishachen; Le cas de la Vieille Ville de Delémont; Le cas de Meyrin – le quartier de l'Avenue de Vaudagne. Lausanne: C.E.A.T., 90 p.

SFAR Doris, DESCHENAUX Chantal, REINHARD Mark, 2004, Développement des quartiers dans les villes moyennes. Résumé du rapport de synthèse. Lausanne: C.E.A.T., 11 pages.

Bestellung:

- ☐ Développement des quartiers dans les villes moyennes. Rapport de synthèse, Frs 12.–
- ☐ Développement des quartiers dans les villes moyennes. Rapport annexe: études de cas, Frs 15.–
- ☐ Développement des quartiers dans les villes moyennes. Résumé du rapport de synthèse, gratis

Name:

Vorname:

Adresse:

Tel:

Fax:

e-mail:

Zu bestellen, per Post, mit diesem Formular,
oder via die Homepage der C.E.A.T., <http://ceat.epfl.ch>, Rubrik
«Publications».

Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (C.E.A.T.)
Av. Eglise-Anglaise 14 • CP 555 • 1001 Lausanne